NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

OGGETTO

Intervento di ristrutturazione ed ampliamento edificio residenziale (Art. 3 comma 1 lettera "d" del DPR 380 del 6 giugno 2001 e SMI), sito in Lignano Sabbiadoro, Viale Verona n. 22, catastalmente distinto al Foglio 44, mappali 722, di proprietà di ALSTAN SRL, P. Iva. 03036780306, con sede in Lignano Sabbiadoro, 33054 (UD), viale Venezia n.90, legale rappresentante Andrea Gallina residente in Altivole (TV), Via Schiavonesca n. 125, C.F. GLL NDR 93L 26C 111L.

NORMATIVE VIGENTI

L'edificio ricade nella zona omogenea individuata dagli strumenti urbanistici come "B1 ovvero di completamento, intensiva". Le NTA e le normative di riferimento risultano rispettate e verificate. De facto l'edificio progettato, prevede un sedime edificatorio arretrato rispetto viale Verona, rispettando i limiti previsti per legge. L'unico edificio confinante, dal perimetro irregolare, si trova nettamente distante dal confine e dalle pareti finestrate in progetto e comunque superiori a m. 10,00. Sono stati utilizzati i seguenti strumenti normativi di riferimento:

- Piano Urbanistico Regionale Generale (PURG), con specifico riferimento all' art. 35 delle N.d.A:
- Legge regionale 23 febbraio 2007, n. 05, che all' art. 25 dispone in materia di piani attuativi comunali, tra cui la facoltà di assegnazione al piano di titolo edilizio (c. 5);
- DPReg. 20 marzo 2008, n. 086/Pres., regolamento di attuazione per la parte urbanistica della L.r. n. 5/07, di cui agli artt. 7 e 9 in materia di PAC di iniziativa privata;
- Legge regionale 11 novembre 2009, n. 19, recante "Codice regionale dell'edilizia", con particolare riferimento ai vigenti artt. 39 bis e quater;
- Circolare interpretativa della pianificazione territoriale dd. 22.06.2020 prot. n. 36047;
- Piano Regolatore Generale Comunale (Variante n. 37 e ss.)
- Regolamento edilizio.

VISURE CATASTALI:

VISURA PER SOGGETTO: persona giuridica ALSTAN S.R.L.

ARKEMA architetture

dottor architetto PhD Abdul Kader Moussalli

via Marango n. 56, 30028 - San Michele al Tagliamento (VE) tel.: 0431 199 01 48 - cell. 347 44 30 466

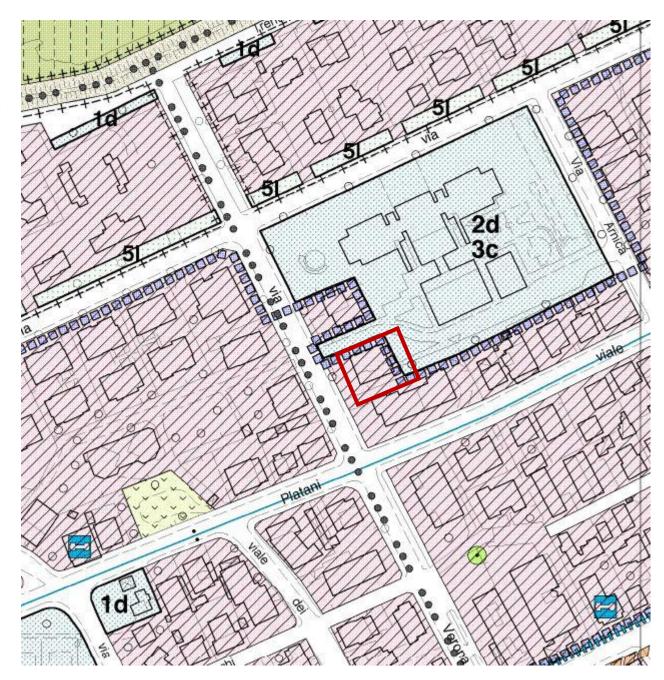
e-mail: info@studioarkema.com -- pec-mail: abdulkader.moussalli@archiworldpec.it C.F. MSS BLK 85S12 Z118 U - P.IVA 0421 04 00 273

web site: www.studioarkema.com

a norma di legge il presente elaborato grafico non potra' essere riprodotto, ne' consegnato a terzi, ne' utilizzato per scopi diversi da quello a cui e' stato destinato, senza l'autorizzazione scritta del progettista che ne detiene la proprieta'. diritti d'autore tutelati ai sensi degli artt. 2577 e 2578 del c.c.



ZONIZZAZIONE PRGC:





ARKEMA architetture dottor architetto PhD Abdul Kader Moussalli

via Marango n. 56, 30028 - San Michele al Tagliamento (VE) tel.: 0431 199 01 48 - cell. 347 44 30 466

e-mail: info@studioarkema.com -- pec-mail: abdulkader.moussalli@archiworldpec.it C.F. MSS BLK 85S12 Z118 U - P.IVA 0421 04 00 273

web site: www.studioarkema.com

a norma di legge il presente elaborato grafico non potra' essere riprodotto, ne' consegnato a terzi, ne' utilizzato per scopi diversi da quello a cui e' stato destinato, senza l'autorizzazione scritta del progettista che ne detiene la proprieta'. diritti d'autore tutelati ai sensi degli artt. 2577 e 2578 del c.c.

Articolo 1 - OGGETTO E OBIETTIVI DEL PAC

Il presente PAC di iniziativa privata denominato CLARUS è redatto ai sensi dell'art. 25 della Legge regionale n. 5 del 23 febbraio 2007 e degli artt. 7 e 9 del Decreto del Presidente della Regione n. 086/Pres. Del 20 marzo 2008.

Esso regola l'attuazione degli interventi previsti sul lotto edificato esistente in Viale Verona n.22, catastalmente distinto al foglio 44, mappale 722, nell'ottica del riuso secondo i seguenti obiettivi specifici:

- a) Consequimento delle finalità e applicazione delle previsioni di cui all'art. 39 bis della Legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 e s.m.i. (Misure per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale e direzionale), nel rispetto di quanto previsto dall'art.39 quater della medesima (Disposizioni comuni per gli interventi previsti dagli articoli 39 bis e 39 ter);
- b) Definizione dei contenuti e dei limiti della trasformazione, in adempimento alla previsione contenuta all'art. 5, lettera B), punto 1, sub. a) delle Norme tecniche di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, ove è previsto che le altezze, "ove superanti l'altezza del più alto deali edifici esistenti presenti all'interno dell'isolato stradale di appartenenza dell'edificio di nuova edificazione, possono realizzarsi solo mediante Prp con previsione planivolumetrica";
- d) Determinazione delle caratteristiche dell'intervento.

L'intervento in oggetto vede la realizzazione di un complesso residenziale multipiano plurifamiliare a dodici livelli fuori terra. Le forme progettate sono di semplice articolazione progettuale e tipologica con composizione volumetrica lineare, contemporanea e congrua alla zona. I materiali e i colori proposti sono ispirati a quelli che caratterizzano l'intorno esistente. Il lotto manterrà l'accessibilità da viale Verona, attraverso l'esistente passaggio pedonale e carraio.

Il presente PAC non costituisce variante al PRGC.

Articolo 2 - CONTENUTI E DURATA DEL PAC

In adempimento a quanto indicato all'art. 7 del DPR n. 086/Pres del 20 marzo 2008, il PAC contiene:

- a) La delimitazione dell'area ricompresa nel Piano, costituita dalla particella n. 722 del Foalio 44;
- b) La determinazione delle destinazioni d'uso delle singole aree, come indicato nella tavola n.23:
- c) La definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso con le relative previsioni planivolumetriche indicative come indicato nella tavola n.23;

ARKEMA architetture

dottor architetto PhD Abdul Kader Moussalli

via Marango n. 56, 30028 - San Michele al Tagliamento (VE) tel.: 0431 199 01 48 - cell. 347 44 30 466 e-mail: info@studioarkema.com -- pec-mail: abdulkader.moussalli@archiworldpec.it

C.F. MSS BLK 85S12 Z118 U - P.IVA 0421 04 00 273 web site: www.studioarkema.com



d) Il programma di attuazione degli interventi, nonché una relazione economica sui principali fattori di costo degli interventi medesimi, come indicato nell'elaborato/i n.13_programma di attuazione e relazione economica;

La durata del PAC è fissata in anni 10 decorrenti dal giorno successivo alla stipula della convenzione di cui all'art. 9, comma 2, del DPR n. 086/Pres. Del 20 marzo 2008.

Articolo 3 - EFFICACIA DELLE PREVISIONI DEL PAC

Le presenti norme di attuazione sono da considerarsi vincolanti a tutti gli effetti, come anche tutti i contenuti degli elaborati allegati all'istanza di PAC.

In caso di contrasto tra grafici e norme di attuazione, valgono le previsioni delle norme di attuazione.

Per tutto quanto non previsto e precisato dal presente PAC valgono le previsioni, le prescrizioni e le definizioni di cui alle norme di attuazione del PRGC vigente al momento dell'approvazione del PAC medesimo.

Eventuali previsioni più favorevoli, derivanti da successive varianti allo strumento generale, relativamente a quanto non espressamente normato dal PAC, possono applicarsi direttamente e senza procedura di variante allo strumento attuativo.

Eventuali previsioni più restrittive, derivanti da successive varianti allo strumento generale, sono applicate esclusivamente mediante procedura di variante allo strumento attuativo, da assumersi solo qualora esplicitamente e motivatamente prescritta e limitatamente ai contenuti esplicitamente e motivatamente imposti dallo strumento generale, in applicazione del principio consolidato della salvaguardia delle posizioni acquisite, contemperato dalla potestà dell'Amministrazione di incidere sulle medesime per espresse e motivate ragioni di interesse pubblico.

Art. 4. FASI E TEMPI DI ATTUAZIONE

Non sono previste opere di urbanizzazione

Per il programma temporale degli interventi edilizi vedasi allegato n. 13_ programma di attuazione e relazione economica.

Per le opere di realizzazione dell'immobile in oggetto, così come specificato nella relazione n.13, i tempi di realizzazione sono:

STRUTTURA 6 mesi
IMPIANTI 3 mesi
FINITURE 4 mesi
OPERE COMPLEMENTARI 3 mesi
TOTALE 16 mesi



ARKEMA architetture

dottor architetto PhD Abdul Kader Moussalli

via Marango n. 56, 30028 - San Michele al Tagliamento (VE) tel.: 0431 199 01 48 - cell. 347 44 30 466

e-mail: info@studioarkema.com -- pec-mail: abdulkader.moussalli@archiworldpec.it C.F. MSS BLK 85S12 Z118 U - P.IVA 0421 04 00 273

. MSS BLK 85512 Z118 U - P.IVA 0421 04 00 2/

web site: www.studioarkema.com

Art. 5. TIPOLOGIA DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO

L'intero lotto è ubicato in Zona Territoriale Omogenea "B1 - DI COMPLETAMENTO, INTENSIVA".

L'intervento consiste nella ristrutturazione edilizia con ampliamento del fabbricato esistente.

E' prescritta la realizzazione di un unico edificio con tipologia edilizia a torre con le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;

Art. 6. INDICI E PARAMETRI

Il presente PAC non costituisce variante al PRGC vigente. Rimane quindi valido quanto previsto nelle NTA del PRGC vigente, salvo l'applicazione delle deroghe previste dall'art. 39 bis della L.R. 19/2009 s.m.i., nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 39 quater della L.R. 19/2009 s.m.i.:

- a) Altezza (calcolata ai sensi dell'art. 33 delle NTA del PRGC vigente):
 - a. m 35 in deroga ai sensi dell'art. 39bis della L.R. 19/2009 s.m.i.;
- b) Distanza dal confine:
 - a. m 3,20 in deroga ai sensi dell'art. 39bis della L.R. 19/2009 s.m.i.;
- c) Distanza tra pareti finestrate:
 - a. ≥ m 10
- d) Distanza da strada:
 - a. m 5;
- e) Indice di fabbricabilità fondiaria:
 - a. mc/mq 3,20 in deroga ai sensi dell'art. 39bis della L.R. 19/2009 s.m.i.;
- f) Rapporto di copertura:
 - a. mg/mg 0,40;
- g) Superficie per parcheggio:
 - a. Superficie minima stanziale: 1 mq per ogni 10 mc e non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare.
 - Lo standard a parcheggio dovrà essere ricavato entro il lotto di intervento almeno per l'85% del fabbisogno.
- h) Materiali, finiture:
 - L'intervento, dove prevedere facciate vetrate o composte o rivestite di metallo, pietra, legno o altro materiale di pregio estetico e di comprovata e garantita curabilità ed inalterabilità nel tempo.
- i) Classe Energetica: l'edificio deve raggiungere la classe energetica A4

Per interventi di ampliamento e nuova costruzione e/o di recupero con opere superanti la ristrutturazione edilizia o per demolizione e ricostruzione comunque realizzata di edificio intero, l'area di pertinenza potrà essere pavimentata nella misura massima del 30 % della superficie eccedente la superficie coperta dal fabbricato, mentre il rimanente 70 % dovrà essere sistemata a verde alberato.



ARKEMA architetture

dottor architetto PhD Abdul Kader Moussalli

via Marango n. 56, 30028 - San Michele al Tagliamento (VE) tel.: 0431 199 01 48 - cell. 347 44 30 466

e-mail: info@studioarkema.com -- pec-mail: abdulkader.moussalli@archiworldpec.it C.F. MSS BLK 85S12 Z118 U - P.IVA 0421 04 00 273

web site: www.studioarkema.com

a norma di legge il presente elaborato grafico non potra' essere riprodotto, ne' consegnato a terzi, ne' utilizzato per scopi diversi da quello a cui e' stato destinato, senza l'autorizzazione scritta del progettista che ne detiene la proprieta'. diritti d'autore tutelati ai sensi degli artt. 2577 e 2578 del c.c.

Art. 7. DISPOSIZIONI FINALI

Le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio e degli alloggi corrispondono a quanto indicato nella normativa nazionale e regionale di settore.

Per quanto qui non precisato si rinvia alle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale vigente e al Regolamento Edilizio Comunale.

San Michele al Tagliamento, lì 07/02/2022

II Progettista Arch. Abdul Kader Moussalli

> ABDUL KADER MOUSSALLI N° 4524



ARKEMA architetture dottor architetto PhD Abdul Kader Moussalli

via Marango n. 56, 30028 - San Michele al Tagliamento (VE) tel.: 0431 199 01 48 - cell. 347 44 30 466 e-mail: info@studioarkema.com -- pec-mail: abdulkader.moussalli@archiworldpec.it

C.F. MSS BLK 85S12 Z118 U - P.IVA 0421 04 00 273 web site: www.studioarkema.com

a norma di legge il presente elaborato grafico non potra' essere riprodotto, ne' consegnato a terzi, ne' utilizzato per scopi diversi da quello a cui e' stato destinato, senza l'autorizzazione scritta del progettista che ne detiene la proprieta'. diritti d'autore tutelati ai sensi degli artt. 2577 e 2578 del c.c.